

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

宅建試験 完全合格マニュアル

2012年版

**kanzen**

Copyright © 2005-2012 kajiwara-juku. All rights reserved.

2012-TM01



# 梶原塾



## ■ 宅建試験・完全合格マニュアル 2012 年版 (平成 24 年受験版)

宅建試験対策の学習法をまとめました。

梶原塾の「完全合格講座」を受講した場合を基本としていますが、他校の講座や独学の受験者についても参考となるように編集しています。

また、宅建試験対策としてマニュアルを作成しましたが、管理業務主任者試験など他の択一式資格試験の学習の参考としてもご利用いただけます。

学習の初めの段階では、「完全合格マニュアル」のすべての内容を理解することは難しいのではないかと思います。ある程度学習が進んだ段階で再読していただければ納得できる部分もあると思います。

尚、学習が進んでくると、インプット編 (③④) とアウトプット編 (⑤⑥) の線引き (区別) がなくなりますが、便宜上分類してマニュアルを作成しています。

このマニュアルを上手に活用していただいて、合格という結果を残していただけると幸いです。

梶原塾 田中優彦

「梶原塾 WEB 公開講座 -宅建試験対策ポッドキャスト-」で、音声解説編を聴くことができます。

<http://www.kajiwarajuku.com/blog/> (12 月下旬より公開)

## 【目次】

### ① 宅地建物取引主任者資格試験について (P4～P8)

- ・ 宅建試験とは
- ・ 試験の受験について
- ・ 試験の内容について
- ・ 試験の基準と過去9年間の宅建試験のデータ
- ・ 最低目標点の設定 (一般受験者・5問免除者)
- ・ 登録講習(5問免除講習)について

### ② 総合編 (P9～P11)

- ・ 確実に合格するための学習の考え方 (講義のポリシー)
- ・ 学習の基本的な流れ

### ③ インプット編 その1 (P11～P13)

- ・ 「できるだけ理解して、知識として定着させる」という考え方
- ・ 「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方

### ④ インプット編 その2 (P13～P14)

- ・ マーキング作業
- ・ 情報の一元化

### ⑤ アウトプット編 その1 (P15～P18)

- ・ 過去問演習の考え方
- ・ 「3段階に分けて過去問を確実に解けるレベルに仕上げていく」という考え方

### ⑥ アウトプット編 その2 (P18～P20)

- ・ 過去問演習のボリューム
- ・ 四肢択一・50問形式への対応

**⑦ 法改正編** (P20～P21)

- ・法改正への対応

**⑧ 学習計画編** (P21～P22)

- ・本試験までの学習スケジュール
- ・お盆までに1回転

**⑨ 直前対策編** (P23～P25)

- ・予想問題集と模擬試験について
- ・模擬試験を受験した際に「ぶれた知識」を確認する作業
- ・テキストの通読作業
- ・本試験で落とせない苦手分野については、基本に戻って学習すること
- ・「暗記」すると決めた事項については、最終的には確実に暗記すること

**⑩ 本試験対策編** (P25～P26)

- ・本文の事例設定の見落としに注意すること
- ・「知っている知識」のみで「解答番号」を決めて行くという考え方
- ・「解けるはずの問題」で勝負するという考え方

## ① 【宅地建物取引主任者資格試験について】

### ● 宅建試験とは

・宅地建物取引業を営もうとするもの（個人・法人）は、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けなければなりません。宅建業の免許を受けるには、「事務所等」ごとに、一定数（業務に従事する者の1/5以上または1名以上）の「成年者である専任の取引主任者」を置かなければなりません。

・そして、取引主任者になるためには、まず、都道府県知事が実施する**宅建試験に合格**し、試験を行なった都道府県知事の**登録を受け**、登録をしている都道府県知事から**取引主任者証の交付**を受けなければなりません。

・なお、宅建試験は、法第16条の2の規定に基づき、財団法人不動産適正取引推進機構が、国土交通大臣より指定試験機関として指定を受け、各都道府県知事の委任のもとに実施されます。

### ● 試験の受験について

・試験案内の掲載・配布（予定）

毎年7月1日から7月15日まで、財団法人不動産適正取引推進機構のホームページに掲載されます。

また、毎年7月1日から7月31日まで、各都道府県ごとに指定の場所で配布されます。

・受験申込の受付（予定）

インターネットで申込みする場合は、毎年7月1日から7月15日までが受付期間です。

また、郵送で申込みする場合は、毎年7月1日から7月31日までが受付期間です。

・受験票の送付（予定）

毎年9月末頃郵送されます。

### ・試験の実施

原則として、毎年10月の第三日曜日に行われます。（平成24年10月21日）

試験時間は2時間で四肢択一・50問の筆記試験（マークシート方式）です。

ただし、登録講習修了者（5問免除者）については、1時間50分で45問です。

### ・合格者の発表

原則として、毎年12月の第一水曜日又は11月の最終水曜日に行われ、合格者には合格証書が送付されます。

## ● 試験の内容について

・試験の内容は、おおむね次のとおりです。（宅建業法施行規則第8条）

- ・土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること。
- ・土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること。
- ・土地及び建物についての法令上の制限に関すること。
- ・宅地及び建物についての税に関する法令に関すること。
- ・宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること。
- ・宅地及び建物の価格の評定に関すること。
- ・宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること。

・上記試験の内容について、試験対策用に次のような科目に分類して学習します。

呼称が異なっている場合もありますが、基本的に「市販本」や「各資格試験予備校」も同じように分類して、テキストなどの教材を作製しています。

- 権利関係法令      民法・借地借家法・不動産登記法・区分所有法
- 宅建業法            宅地建物取引業法・住宅瑕疵担保履行法
- 法令上の制限      都市計画法・建築基準法・国土法・農地法・宅造法・土地区画整理法
- 税その他①         国税・地方税・地価公示法と鑑定評価
- 税その他②（5問免除科目）住宅金融支援機構法・景品表示法・統計・土地・建物

## ●試験の基準と過去10年間の宅建試験のデータ

・宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準が置かれています。（宅建業法施行規則第7条）

・平成14年度から平成23年度までの宅建試験の合否判定基準点は、32点～36点で、平均すると34.3点となります。

・合格率は、15.2%～17.9%となっています。

合否判定基準の詳細については公表されていませんが、おそらく15%を超えた点数で切っているのではないかと推測しています。

		23年	22年	21年	20年	19年	18年	17年	16年	15年	14年
申込者数(人)	全体	231,596	228,214	241,944	260,591	260,633	240,278	226,665	216,830	210,182	209,672
	一般	192,996	190,479	201,185	217,750	222,894	209,871	206,097	212,524	205,705	204,915
	5免	38,600	37,735	40,759	42,841	37,738	30,408	20,568	4,306	4,477	4,757
受験者数(人)	全体	188,572	186,542	195,515	209,415	209,684	193,573	181,880	173,457	169,625	169,657
	一般	153,906	152,585	158,909	170,955	175,541	165,831	162,771	169,513	165,586	165,267
	5免	34,666	33,957	36,606	38,460	34,143	27,742	19,109	3,944	4,039	4,390
合格者数(人)	全体	<b>30,391</b>	<b>28,311</b>	<b>34,918</b>	<b>33,946</b>	<b>36,203</b>	<b>33,191</b>	<b>31,520</b>	<b>27,639</b>	<b>25,942</b>	<b>29,423</b>
	一般	23,744	21,614	25,192	25,256	26,694	26,158	25,971	26,735	24,951	28,455
	5免	6,674	6,697	9,726	8,690	9,509	7,033	5,549	904	991	968
合格率(%)	全体	<b>16.1</b>	<b>15.2</b>	<b>17.9</b>	<b>16.3</b>	<b>17.3</b>	<b>17.2</b>	<b>17.4</b>	<b>16.0</b>	<b>15.5</b>	<b>17.4</b>
	一般	15.4	14.2	15.9	14.8	15.2	15.8	16.0	15.8	15.1	17.2
	5免	19.3	19.7	26.6	22.6	27.9	25.4	29.0	22.9	24.5	22.1
5問免除者の合格者占有率		22.0	23.7	27.9	25.6	26.3	21.2	17.7	3.3	3.9	3.3
合否判定基準		<b>36点</b>	<b>36点</b>	<b>33点</b>	<b>33点</b>	<b>35点</b>	<b>34点</b>	<b>33点</b>	<b>32点</b>	<b>35点</b>	<b>36点</b>

※5問免除者の合否判定基準点は、一般受験者のマイナス5点となる。

※財団法人不動産適正取引推進機構発表のデータを集計した。

## ● 最低目標点の設定（一般受験者・5問免除者）

・梶原塾では、その年の合否判定基準点（合格ライン）を超える得点を確実に得点できるように教材の作製を行っています。その年の合格ラインの「プラス5点±2点」を目標点に設定してください。

・はじめからMAXでその年の合否判定基準点しか得点できないような「端折った学習」を行っても、「あと何点」に泣く可能性が高いです。

資格試験対策である以上、効率よく学習することは大事ですが、効率よく「その年の合否判定基準点分の学習」をして宅建試験に合格できる確率は低いです。

・効果的に学習を行う事は大事ですが、無駄なく効率的に「合否判定基準点分の学習」という考え方自体が資格試験対策として馴染まないです。

・仮に、35点が合否判定基準点だと仮定すると、一般受験者については、40点前後（38点～42点）が目標点ということになります。

5問免除者（登録講習修了者）については、30点が合否判定基準点だと仮定すると、35点前後（33点～37点）が目標点ということになります。

・次のように科目別の最低目標点の設定をすることで、確実に目標点をクリアすることができます。

【科目別の最低目標点】 ※35点+α 最低目標点と目標点とでは考え方が異なります。

	一般受験者			5問免除者		
	問数	点	%	問数	点	%
権利関係法令	14問中	8点	58%	14問中	7点	50%
宅地建物取引業法	20問中	17点	85%	20問中	17点	85%
法令上の制限	8問中	5点	63%	8問中	4点	50%
税その他①②	8問中	5点	63%	3問中	2点	67%
全科目合計	50問中	35点	70%	45問中	30点	67%

## ● 登録講習（5問免除講習）について

・「登録講習修了者」とは、国土交通大臣の登録を受けた機関が行う講習を受講し、その修了試験に合格した方で試験の一部免除を受けようとする者をいいます。

登録講習を受講するための要件は、「宅建業に従事していること」です。

・「登録講習修了者」については、税その他②（問 46～問 50）の 5 問について免除されますので、「問 1～問 45 までの得点結果に、免除された分の 5 点がプラスされる」と考えることができます。

・ただし、「一般受験者」の合格者であれば、問 46～問 50 の 5 問のうち 3 点～4 点（@3.5 点）は得点してきますので、5 点分有利となるわけではありませので、次のように考えるのが一般的です。

- ・「一般受験者」に比べて、1 点～2 点有利となる。
- ・免除された科目について学習する負担が軽減される。

・梶原塾の塾生について、「登録講習修了者」の得点結果を分析すると、合格者であれば、合否判定基準点よりも 3 点以上高めの得点ができている塾生が圧倒的に多いです。

反対に、不合格者については、まったく総得点が足りない塾生が多いです。

要は、合格者については、免除がなくても十分に合否判定基準点を満たしていたということになりますから、「自分に必要な事をやったか、やらなかったか」で合否が決まっているということになります。

・ですから、登録講習を受講して免除されることが「絶対的に有利になるものではない」と考えています。

むしろ、「有利となるだろうこと」に油断が生じてしまう受験者が多いように感じています。

・もちろん、「5 問免除のおかげで合格できた」という受験者もいる筈ですから、受講要件を満たす方については、「保険を掛ける」意味で受講を検討するのも一考だと思います。

## ② 総合編

### ● 確実に合格するための学習の考え方（講義のポリシー）

・「完全合格講座」は、宅建試験に合格する為に必要な過去問レベルの知識の習得を目標に、復習する事を前提に、合格レベルで講義しています。

・合格という結果を残すことが最大の目標ですので、効率よく学習するために、合否に影響しない難易度の高い問題や知識をカットして、「ボリュームを少なくすることで精度を上げる」という考え方で指導していますが、ボリュームを少なくした分は、精度を上げるために繰り返し学習していただくこととなりますので、効率的で効果的な学習をすることができても、「楽」に学習できるわけではありません。

・梶原塾では、「どこが出題されるのか？」という視点（出題予想）ではなく、「どこが出題されたときに得点しなければならないのか？」という視点で、教材作製を行っています。

・わかりやすい所だけをピックアップして、時間をかけて面白おかしく、わかりやすく解説する講義でもありません。

講義の中で宅建試験に合格するための材料を確実にお渡しして、それを活用して復習していただくための講義だと考えています。

そもそも解説講義を1回聴いただけで全てを理解することは不可能ですし、そんな魔法のような宅建試験対策の教材や学習法は存在しないです。

### ● 科目別出題数の変更に関して

・平成21年度より、権利関係法令・法令上の制限・税その他①からの出題数が減少して、宅建業法からの出題数が増加しましたが、権利関係法令を重視した学習カリキュラムに変更はありません。

法律の学習の基本となる民法（権利関係法令）についての学習をしっかりと行うことによって、宅建業法等の科目についても、理解して学習することが可能になると考えられるからです。

・確かに、出題数が増加した宅建業法については、権利関係法令に比べると、初学者でも短期間でマスターすることができますが、宅建業法の得点だけでは合否判定基準点を超える得点をするにはできませんし、宅建業法で 20 点満点を計算するのは難しいです。

・学習時間に対する得点効率だけを考えた学習では、確実に合否判定基準点到達することはできないですから、学習効果を重視した戦略を採用して確実に合否判定基準点を獲得すべきだと考えています。

#### 【科目別出題数の変更】

	平成 20 年度	平成 21 年度以降	増減数
権利関係法令	16 問	14 問	2 問減少
宅建業法	16 問	20 問	4 問増加
法令上の制限	9 問	8 問	1 問減少
税その他①	4 問	3 問	1 問減少
税その他②（5 問免除科目）	5 問	5 問	増減なし

## ● 学習の基本的な流れ

・学習の基本的な流れは①～②のようになります。

### ①解説講義を聴く（インプット）

※テキストに黄色のマーカーで「キーワードチェック」

### ②問題演習をする（アウトプット）

※テキストに赤ペンで「出題論点チェック」

・①～②の作業を全科目について完結することを「1 回転」と呼んでいます。

・全科目についてインプットを終えてからアウトプットに取り掛かるのではなく、テキストの体系番号ごとに、「①解説講義を聴いて⇒②問題演習をする」作業を行うことをお勧めしています。

・確実に合格するためには、①～②について最低2回転を修了した後に、解説講義を除いた問題演習中心の学習を2回転以上することが必要です。

尚、「キーワードチェック」と「出題論点チェック」については、インプット編・アウトプット編(③～⑥)で後述しています。

### ③ インプット編 その1

#### ● 「できるだけ理解して、知識として定着させる」という考え方

・丸暗記に偏った方法は推奨していませんし、丸暗記中心の学習では、確実に合格に導くことはできないと考えています。

「できるだけ理解して、知識として定着させること」を心がけてください。

・宅建試験の本試験問題は、事例問題が多く、事例設定を読み取る能力が合否を左右します。丸暗記中心の学習で知識だけを吸収していても、その「問題」で何が問われているのかさえ理解できないと言う、笑えない結果になってしまいます。

また、問題文を読んで何が問われているのか理解できなければ、暗記用に作成された図表やゴロ合わせを丸暗記しても役に立ちようがないです。

・単に丸暗記をするのではなく、できるだけ理解して、理由付けを行っていくことは大事ですが、宅建試験という資格試験対策としての学習は、民法学や宅建学?を極めるための学習ではないですから、必要な法律を理解するための肝となる部分以外は、必ずしも法的な思考による理由付けでなくとも良いと考えています。

・宅建試験の本試験で問われる知識は、

①暗記しようとしなくても過去問やテキストを反復しているうちに、当たり前になってくる知識、

②理解しようと思えば、理解することが可能な知識、

③理解するには相当な労力が必要なため、暗記で対応したほうが効率的な知識などに分類することができます。

・このうち、「②理解しようと試みれば、理解することが可能な知識」については、できるだけ法的な思考でしっかりと理解して学習することが大事ですが、①や③の知識についてまで理解して学習することは要求されていません。

・宅建試験で要求されること以上の学習を行なおうとすると受験が長期化する恐れがありますので、「しっかり理解して学習すべき項目の選別」も重要になってきます。

教材作製者の腕の見せ所でもあったりします。

・また、最終的に暗記すると決めた事項については、完璧に暗記してしまう作業も重要となってきます。

理解することにこだわりすぎて、最後の仕上げとなる暗記する作業が中途半端になってしまうと、確実に正解肢を導くことはできず、宅建試験合格は運次第となってしまいます。

## ● 「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方

・法律の学習は、1回転目にわからない事柄であっても、関連項目などを理解・吸収していくことにより、2回転目・3回転目には理解できるようになる事も多いです。

何度も反復継続することで知識の精度も上がっていきますので、「できるだけ回転数をこなして精度を上げていく」という考え方をお勧めしています。

・学習のはじめの段階では、あまり細かいことにこだわって学習するのではなく、ある意味大雑把にとらえて全体を完結させる気持ちで進めていくのがお勧めです。

回転数をこなすことで、「理解して対応する知識」や「暗記して対応する知識」の分別もはっきりしてくることになります。

・「暗記して対応する知識」については「ゴロ合わせ」もありますが、暗記する箇所を上手く減らせた塾生には、「ゴロ合わせ」は必要がありませんし、必要な範囲で自分で作成すれば良いと考えています。

・他人の作成したゴロ合わせを覚えることほど苦痛な学習はありませんし、本試験対策として

の効果も疑問です。

・ 昨年の宅建試験の不合格者で、ゴロ合わせなどを中心に学習した受験者については、暗記したゴロで何点得点できていたのか検証してみることをお勧めします。

・ 梶原塾の「完全合格講座」の解説講義は、点の知識を線で結ぶ作業を前提に、繰り返し聞けば聞くほど味が出るように仕上げていますので、2回転目以降は、通勤・通学時なども有効に活用して繰り返し学習することをお勧めしています。

## ④ インプット編 その2

### ● マーキング作業

・ キーワードを強調して宅建試験対策の学習を行なって欲しいことから、重要な事項や理解するためにポイントとなる箇所については、講義の中でテキストにマーキングやアンダーラインを記入していきます。

講義中は鉛筆でチェックし、復習の際に黄色（薄い色）のラインマーカーで色を付けていく方法を推奨しています。

・ テキストにマーカーを入れる事を好まない受験者もおられますが、その後の過去問の「出題論点チェック」や学習が進んだ段階で各個人で入れた濃い色のマーカーなどで、直前期には程よく目立たなくなってきました。

・ マーキング作業は学習の補助として行なうものですから、マーキング作業が目的になっしまわないように注意が必要ですし、数行もしくは一項目にわたって全体をマーキングする、「ベタ入れ」は厳禁です。

「完全合格講座」の解説講義では、項目によっては、2色のマーカーで分類していきます。

## ● 情報の一元化

- ・テキストに全ての情報（知識）を集約してください。

「書いてあるものにまとめる事ができないのに、頭の中にまとめる事などできるはずがありません。」

情報を一元化できるか否かが合否を大きく左右しますので、できるだけ早い時期に、テキストを完成させることが大事です。

・一般的な資格試験対策の学習では、「過去問題集や模擬試験で登場するテキストに記載のない知識」については、テキストへの追加書き込み等のまとめる作業（情報の一元化）が必要となりますが、「完全合格講座」のテキストは、これらの知識を完全整理して作製しています。そもそも、法律の学習の初学者に対して、「ポイントを短くまとめて追加書き込みする」作業を強いるのは無理があります。

・梶原塾の教材の場合は、過去問題集や模擬試験で登場する知識については、すべてテキストに記載がありますので、追加の書き込み等は基本的に不要です。

・ですから、過去問を演習した際にテキストのどの部分に記載されているのかを探す作業に時間を取られることもありませんし、テキストに記載のない知識について「ないものを探す」不毛な作業に悩まされることもありません。

これらに費やす無駄な時間を排除して、安心して学習に専念することができます。

・また、すぐに該当ページを開けるようになるのも大事ですから、科目別や体系番号別にインデックスや仕切りシート等を活用することをお勧めしています。体系的にインプットするのにも効果的です。

## ⑤ アウトプット編 その1

### ● 過去問演習の考え方

・宅建試験に限らず資格試験対策の学習のメインイベントは、過去問演習を中心にしたアウトプット学習です。

テキストや解説講義などのインプット学習を繰り返し行うことで知識の整理・吸収を行うことも大事ですが、最終的に本試験では問題を正答できなければ合格はできないからです。

・テキストに書いてあることが理解できても、過去問が解けるようにならなければ合格はできません。

はじめての演習の際には、テキストを一読した後に、「このページの知識はどのような形で出題されるのか？」という視点で、解くのではなく、テキストと解説を参照しながら「過去問解説集 Standard」を‘あたって’みて下さい。

### ● 「3段階に分けて過去問を確実に解けるレベルに仕上げていく」という考え方

#### 第1ステップ 「キーワードチェック」

・学習の初めの段階で「過去問解説集 Basic」を使った問題演習を解説講義の中で行っています。

「完全合格講座」の解説講義の中で、問題文にマーカーを入れながらキーワードを拾っていきます。

問題文から事例設定を読み取る訓練とその問題で何が問われているのか（＝出題論点）を読み取る訓練です。

・この作業を丁寧に行うことで、出題論点を明確に読み取る能力が身に付いてきますし、解法の手順が必要な問題を解く際にも、手順に沿って問題を解いていくことができるようになっていきます。

- ・普段から問題文中のキーワードにアンダーラインや波線を入れながら問題演習することが大事です。

本試験のときや難解な問題のときだけ丁寧に対応しようとしてもできないです。

2009年版から「過去問解説集 Basic」は、過去問をベースに改題して作製しています。

- ・梶原塾の塾生のフィードバックによると、本試験会場でも問題文にマーカーでキーワードチェックを行いながら解答したという塾生も少なくないです。

- ・意外かもしれませんが、田中の経験した旧司法試験などにおいても、マーカーや色鉛筆を持参する受験者が多かったです。

## 第2ステップ 「図解」 「出題論点チェック」

- ・テキストの体系番号ごとに「完全合格講座」の解説講義を聴いた後に、その範囲（同じ体系番号）の「過去問解説集 Standard」を使った一問一答形式の問題演習をマイペースで行います。

- ・A→Bの図解を行いながら丁寧に演習することで、問題文から事例設定を読み取る能力が自然に身についてきます。

- ・登場人物の権利関係の図解が必要なものについては、「過去問解説集 Standard」の解説欄に図解を挿入していますので、解説欄の図解を書き写すことから始めることでマスターできるようになる作業だと考えています。始めから上手に図解できる受験者は少数派です。

- ・過去問演習を行う際には、テキストの記述と照らし合わせて、テキストの該当箇所に赤印を入れる「出題論点チェック」を行うのが大事です。

「過去問解説集 Standard」の解説欄にテキストへのリンク先ページが記載されています。

この足跡を残す作業をすることで、頻出事項が一目瞭然になり、再度の復習も効果的に行うことができます。

・学習のはじめの段階では、「テキストを参照すれば、解答できる、自分に説明できる」レベルに到達することが目標ですので、知識をあてはめる作業は、あえてテキストを参照しながら行うことをおすすめしています。

①テキストを参照すれば、解答できる、自分に説明できる

②テキストを参照しなくても、解答できる、自分に説明できる

というふうに、本試験までの間に①のレベルから②のレベルへと段階的に仕上げていく作業をイメージしてください。

テキストの該当箇所をすばやく開くことができるようになるのが大事です。

・そして、少なくともこの段階までは、「問題を正答できるかどうか、問題を解けるかどうか」なんて関係ないですから、できるだけ、「なぜ○になるのか、なぜ×になるのか」、一肢一肢の理由を探りながら学習を進めるのが大事です。

### ■第3ステップ 「上下左右の確認作業」 「関連項目の確認作業」

・過去問演習をしたら問題集の解説だけで終わらずに、テキストに戻っての「上下左右の確認作業」や「関連項目の確認作業」を丁寧に行うことが大事です。

2回転目以降にこの作業を繰り返し行うことで、体系的な理解が深まってきます。

関連項目については、テキストの「cf.・ex.・⇒」などの表記によってリンクされています。

・宅建試験の「出題傾向が変わった・難化した」旨の本試験の講評を目にすることが多いですが、過去問をベース（題材）に「上下左右の確認作業」と「関連項目の確認作業」を手を抜かずに行うことで充分に対応できている範囲です。

・直前期になると、よく過去問は完璧と豪語する受験者がおられますが、そもそもの「原則」となる知識を問われると解答できない方が少なくないです。

過去問で直接問われた「例外」のみを復習して覚える学習を行っているのが原因だと考えられます。

・次に本試験で同じ項目から出題されるときには、「原則」や他の「例外」が問われることも

少なくありませんが、「テキストに戻っての上下左右の確認作業」を行うことで、過去問の出題論点の理解が深まってきますし、他の関連項目も確認するようになれば、科目全体のつながりが出てくるようになります。

・過去問演習を丁寧に行なうと、演習可能な問題数は限られてきますが、反対に、吸収できる情報量は多くなってきますし、点の知識を線で結ぶ学習にもなってきます。「量より質の過去問演習」

「今日は何問解いて、そのうち何問正解した」というだけの自己満足になってしまわないように注意が必要です。

## ⑥ アウトプット編 その2

### ● 過去問演習のボリューム

・過去問演習については、10年分の過去問をマスターすることが基本だと考えてください。多くの書店で販売されている市販本や資格試験予備校の問題集も10年分の過去問を中心に構成されていますので、大部分の受験者が対応してくる10年分の過去問については、合格するために必須の演習材料になると考えてください。

・ただし、10年分の過去問であっても、「合否に影響しない難問」や「何度も同じ出題論点を同じ問われ方で出題される重複問題」については、合否に影響しないとの判断から、「過去問解説集 Standard」に収録していません。

・尚、「何度も同じ出題論点を“同じ問われ方”で出題される重複問題」については、「繰り返し出題される重要問題なのでカットせずに掲載するべきだ」との考え方もありますが、梶原塾ではその効果よりも問題数を削減することによって、短時間で全体の過去問を繰り返し演習することができる効果の方を優先しています。

もちろん、「何度も同じ出題論点を“異なる問われ方”で出題される重複問題」については、カットせずに掲載していますので、安心して使用することができます。

・また、大部分の受験者が対応してくる10年分の過去問だけでは宅建試験の出題範囲全体を

カバーする事はできません。

・そこで、10年分の過去問にプラスして学習できるように11年以上前の本試験問題（過去の過去問）からピックアップして追加収録しています。

昨年（平成23年度）の宅建試験でも、11年以上前の本試験問題（過去の過去問）からの「焼き直し」問題が見られました。

・これらは、予想問題集や資格試験予備校の答練や模擬試験のネタ元になっている知識でもありますが、梶原塾では、学習の初めの段階から繰り返し演習できるように、「過去問解説集 Standard」に取り込んでいます。

・そして、各受験者の持ち時間にもよりますが、合格者であれば最低でも3~4回転は全科目の問題演習を行ってきますし、直前期になれば、9割を超える正答率（正解率）であることが一般的です。

・「過去問が解けるレベル」に達した後に、何問中何問正解できたかではなく、1問の問題演習からどれぐらいの復習の材料を見つけることができるかが、本試験での得点能力の差となってくる部分でもあります。

前述、第3ステップの「上下左右の確認作業」と「関連項目の確認作業」が重要となってきます。

・はじめて問題にあたる際には、①マイペースで問題文を読み込んで欲しいことと、②「過去問解説集 Standard」に収録している全ての問題の音声解説を行うと、意に反して塾生の負担増になってしまうのではないかということから、「完全合格講座」の解説講義の中では、「過去問解説集 Basic」を用いた演習を除いて問題演習は行なっていませんが、塾生から要望のあった問題だけを取り上げて「塾生専用ページ」で音声解説を行っていますので、上手に活用してください。

・過去問演習を繰り返すと、何度も同じ順番で解答することもあって飽きてくる場合があります

す。

そのような場合には、「過去問解説集 Standard」の各ページには、4問～5問掲載されていますので、各ページの1段目の問題だけを演習して一回転させ、次に2段目・3段目の問題というように一工夫してみたり、前回誤った問題だけを演習するなどの方法も効果的です。

## ● 四肢択一・50問形式への対応

・四肢択一・50問形式への対応については、宅建試験の場合は9月に入ってからで充分です。「完全合格講座」では、「塾生専用ページ」のコンテンツと「模擬試験」で対応します。

・消去法などの択一試験対策のテクニックで解答を出す練習を行う前に、ひとつでも多く、一肢一肢の解答を正確に導き出せるように訓練したほうが得策です。

・ある程度のレベルまで到達した受講生に対して、重要ポイントをガチガチに仕上げることで、「上下左右の確認作業」や「関連項目の確認作業」を指摘して解説講義をすることで、得点能力をレベルアップさせることを目的に、「総まとめ重要ポイント講座」のアウトプット編用に「過去問解説集 Pro.」を用意しています。

「総まとめ重要ポイント講座」は、「完全合格講座プロ」に付属する専用講座です。

## ⑦ 法改正編

### ● 法改正への対応

・宅建試験は、法律系の資格試験であることから、毎年行われる法改正への対応も必要になってきます。

試験的に重要な法改正については、改正された年に出題され合否に影響することもあります。が、そうとは言えない法改正についてまで神経質になる必要はないと考えています。

いずれにせよ、法改正に対応できていない教材で学習するのはお勧めできません。

・梶原塾では、最新の法律知識の修得を行って欲しいと考えていますので、法改正の確定する4月1日を待って、その年の教材を完成させています。

・3月までの申込者に対しては、法改正の影響も少なく、学習の基本となる「権利関係法令」の前年度版のみを送付して、学習の土台作りをお願いしています。  
この土台作りをしっかりと行った塾生の合格実績は突出しています。

## ⑧ 学習計画編

### ● 本試験までの学習スケジュール

・梶原塾の「完全合格講座」は、合格に必要な知識を完全整理・約45～50時間（インプット・解説講義）していますので、スケジュールの調整さえ行なえば、短期間であっても合格に直結した宅建試験対策の学習を効率よく行うことができます。

・学習を開始する時期によって、全体を廻せる回数が異なってきますので、次項のスケジュールを参考に、オリジナルなスケジュールを作成して、学習してください。

・1回転目を消化するのに必要な学習時間は、一般的な塾生の場合で、インプットの2倍の時間（90時間～100時間）を要しているようです。

・スケジュールの作成にあたっては、1週間を1クールとして考えるのが基本です。

①解説講義を聴く（インプット）+②問題演習をする（アウトプット）をセットで2回転+②問題演習をする（アウトプット）中心の学習を2回転が基本です。

平成17～23年の合格者の実績では、合計4回転以上廻している塾生が多数でした。

### ● お盆までに1回転

・スタート時期にかかわらず、最低でもお盆までに1回転廻すことをお勧めしています。  
宅建試験は、お盆までの学習内容次第で、確実に合格できるか否かが大きく左右されます。

・前年度にある程度の学習を経験している受験者であっても、お盆までに最低1回転廻せないようだと、前年度に学習したアドバンテージはないものとして考えなければならないですし、

反対に、初学者であっても、お盆までに2回転廻せることができれば、確実に合格することができると言っても過言ではないです。

- ・また、前年度の本試験で、2～3点足らなかったからといって、翌年度に2～3点分だけ上乘せして学習すれば良いというわけにもいきません。

- ・昨年度不合格だった方は、イロイロ言い訳したとしても結局「合格レベル」に達していなかった訳ですから、「基本」に戻って学習をやり直す必要があるのです。

一見遠回りのようですが、いったん基本に戻って学習し直す事によって、確実に得点できるようになる分野が劇的に増えていく方が多いです、そうしなければ確実に合格することは難しいです。

- ・「完全合格講座プロ」を受講する場合の学習スケジュール

～ 4月上旬	「完全合格講座」	権利関係法令のみ1回転
～ 8月中旬	「完全合格講座」	1回転～2回転
8月中旬 ～ 10月20日	「総まとめ重要ポイント講座」	1回転～2回転 過去問演習を中心に1回転～2回転
(9月中旬 ～ 10月上旬)		直前対策編（統計・土地）+ 模擬試験2回
10月21日		本試験

- ・「完全合格講座スタンダード」を受講する場合の学習スケジュール

～ 4月上旬	「完全合格講座」	権利関係法令のみ1回転
～ 8月中旬	「完全合格講座」	1回転～2回転
8月中旬 ～ 10月20日		過去問演習を中心に1回転～2回転
(9月中旬 ～ 10月上旬)		直前対策編（統計・土地）+ 模擬試験2回
10月21日		本試験

## ⑨ 直前期対策編

### ● 予想問題集と模擬試験について

- ・直前期に入って、予想問題集や模擬試験に手を出してしまう受験者が多いようですが、予想

問題集については、これまでに本試験（本番の試験）で出題されていない知識からの出題も多く、本試験で失点したとしても命取りとはならない「問題」も多いです。

- ・また、模擬試験については、本試験と同レベルの難易度とするために、合否に影響しない正答率（正解率）が低くなるはずの「難問」が出題されます。

- ・もちろん、たまたま模擬試験で出題された問題が見事的中する場合もあるのですが、計5回の模擬試験であれば1000肢（50問×4肢＝200肢 → 200肢×5回＝1000肢）の問題数です。

的中しない方がおかしいわけで、その事よりも弊害の方が大きいと判断しています。

- ・また、模擬試験で出題される「難問」の中には、これまでに学習したことのないマイナーな知識も登場しますが、テキストにも記載のない知識である場合が多いですから、模擬試験の解説欄の記述だけでマスターできるわけがありません。

- ・このような合否に影響しない「難問」については、復習しなければ良いとする考え方もあるようですが、最悪の場合は、これまでの学習でマスターできていた「似て異なる重要な知識」について、本試験の直前に訳がわからなくなってしまう恐れがでてきますので、リスクを取ってまでやる必要はないと考えています。

- ・宅建試験のように、合格ラインの目安が7割程度の択一形式の資格試験の場合は、過去問の出題論点を中心にしっかり学習することで合格することができます。

言いかえると、「みんなが得点してくる問題を確実に得点すること」で合格できます。

- ・もちろん、8割を超える得点が要求される資格試験の場合は、ある程度「差をつける」方向での学習が必要となりますが、宅建試験の場合は「差をつけられない」方向での学習をすることで十分に合格することができます。

- ・梶原塾では、これらの予想問題集や模擬試験を利用して、新たな知識を吸収する学習を行うことよりも、過去問演習を繰り返しおこなうことで、合否判定基準点を超える受験者であれば高正解率となる項目（知識）をさらに確実に得点できるように仕上げていくほうが合格に直結

した学習となると考えています。

・そこで、本試験で出題された際には必ず正答できなければならない問題を中心に構成し、良い復習の材料となるように模擬試験を作製しています。

・塾生に対しては、他校の模擬試験や予想問題集の類は厳禁とし、最後まで、最重要過去問のマスターに徹することを貫いています。

また、模擬試験を受験する際には、「時間配分の確認」をすることも大事です。

### ● 模擬試験を受験した際に「ぶれた知識」を確認する作業

・模擬試験の受験後には、「ぶれた知識」を確認する作業が大事です。

中途半端な知識では、本試験で確実に解答を導くことはできないですから、偶然に正答できた問題も含めた復習をしっかりと行って、一肢一肢を確実にしていくことが大事です。

・模擬試験を受けっぱなしに、復習もせずに数をこなそうとするのは論外です。

### ● テキストの通読作業

・基本的事項や重要事項をガチガチに仕上げるために、問題演習だけでなく、「テキストの通読作業」を取り入れるのがお勧めです。

・テキストの上下左右に記載ある知識や関連知識の確認作業も含めると、1時間あたりに復習できる情報量が圧倒的に異なってきます。

模擬試験の受験前に、一度行う事をお勧めしています。

「テキストの通読作業」に必要な時間等も把握できますので、本試験前に効果的に取り入れることができます。

### ● 本試験で落とせない苦手分野については、基本に戻って学習すること

・本試験で落とせない分野については、基本に戻って学習し直すのが早道です。

また、「そもそも」の基本部分が理解できていないことが原因となっている場合が多いです。

・本試験で落とせない分野として、例年、宅建業法以外で合格者の正解率が高くなる分野は次のとおりです。

- ・法令上の制限 「国土利用計画法・開発許可・宅地造成等規制法・農地法」
- ・税その他① 「登録免許税・印紙税・不動産取得税・固定資産税」

### ● 暗記すると決めた事項については、最終的には確実に暗記すること

・最終的に暗記すると決めた事項については、完璧に暗記してしまう作業も重要となってきます。

・暗記する作業は、基本的には9月に入ってから直前期の模擬試験受験前に行うことをお勧めしています。模擬試験2回と本試験の前日におこなうことで、少なくとも3回の学習機会があります。

## ⑩ 本試験対策編

### ● 本文の事例設定の見落としに注意すること

・最初に問題文を検討する際はもちろんですが、「見直し」をする際に各肢の記述だけを読みとることは厳禁です。

見直しをした際に、うっかり本文の事例設定を見落としした結果、解答番号を変更してしまい、これが誤答の原因になってしまいます。

### ● 「知っている知識」のみで「解答番号」を決して行くという考え方

・宅建試験は、原則として4択問題です。（個数・組合せ問題を除く）

3つの肢の正誤を判断できれば正解肢を特定できますし、正解肢となる1つの肢の正誤を判断









著作権者 田中優彦 有限会社ドリムス drims 

梶原塾 <http://kajivarajuku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります